

# 中弘控股股份有限公司 2019 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用  不适用

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	中弘 1	股票代码	400071
股票公开转让场所	全国中小企业股份转让系统		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	马刚	王杨	
办公地址	北京市朝阳区慈云寺一号院东区国际 8 号楼	北京市朝阳区慈云寺一号院东区国际 8 号楼	
传真	010-85356903	010-85356903	
电话	010-85356903	010-85356903	
电子信箱	magang@vip.163.com	zhonghong000979@163.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

目前公司的主营业务是房地产开发与销售。报告期内，公司由于资金紧张，在建地产项目基本上都处于停工状态，只有少部分在售地产项目在进行销售。

详细情况请参阅2019年年度报告中“第四节 经营情况讨论与分析”具体内容

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	239,674,442.24	571,515,972.38	-58.06%	1,016,052,308.24
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,794,115,383.26	-4,911,249,715.05	43.11%	-2,511,228,018.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,844,410,503.20	-4,885,070,603.51	41.77%	-2,344,090,723.10
经营活动产生的现金流量净额（元）	-88,903,582.98	177,135,186.81	-150.19%	-2,074,839,574.60
基本每股收益（元/股）	-0.33	-0.60	45.00%	-0.30
稀释每股收益（元/股）	-0.33	-0.60	45.00%	-0.30
加权平均净资产收益率	-203.96%	-85.20%	-118.76%	-29.27%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	37,982,082,422.52	41,553,166,411.03	-8.59%	45,181,569,201.70
归属于上市公司股东的净资产（元）	-146,225,218.25	2,767,007,185.83	-105.28%	7,325,887,880.76

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	17,735,233.52	123,189,007.42	13,005,006.74	85,745,194.56
归属于上市公司股东的净利润	-755,004,991.41	-652,060,755.01	-598,984,539.54	-788,065,097.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-613,151,372.28	-980,073,216.61	-598,618,522.48	-652,567,391.83
经营活动产生的现金流量净额	-47,338,913.86	18,872,875.84	-39,966,466.97	-20,471,077.99

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

### 4、股本及股东情况

#### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	193,440	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

中弘卓业集团有限公司	境内非国有法人	26.55%	2,227,657,410		2,227,657,410		质押	2,220,961,822
							冻结	2,227,657,410
招商财富—招商银行—增富 1 号专项资产管理计划	其他	9.54%	800,273,083		800,273,083			
国都证券—浙商银行—国都景顺 1 号集合资产管理计划	其他	6.89%	578,480,888		578,480,888			
齐鲁证券资管—交通银行—齐鲁碧辰 1 号定增集合资产管理计划	其他	6.14%	515,271,564		515,271,564			
招商财富—招商银行—硅谷天堂 2 号专项资产管理计划	其他	1.95%	163,472,661			163,472,661		
毛瓯越	境内自然人	1.16%	97,413,568			97,413,568		
张小军	境内自然人	0.68%	57,033,529			57,033,529		
齐鲁证券资管—兴业银行—齐鲁碧辰 8 号定增集合资产管理计划	其他	0.66%	55,604,290			55,604,290		
刘勇	境内自然人	0.49%	41,120,900			41,120,900		
吴建荣	境内自然人	0.48%	39,975,001			39,975,001		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中公司第一大股东和其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系和是否属于规定的一致行动人。							
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用							

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

**(1) 公司债券基本信息**

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
中弘控股股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	H6 中弘 01	112326	2016 年 01 月 25 日	2021 年 01 月 25 日	25,000	6.89%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）	H6 弘债 01	118523	2016 年 01 月 28 日	2019 年 01 月 28 日	20,000	8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 弘债 02	118731	2016 年 07 月 04 日	2019 年 07 月 04 日	71,990.96	8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
中弘控股股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期）	H6 弘债 03	114012	2016 年 10 月 21 日	2019 年 10 月 21 日	132,000	8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所				深圳证券交易所			
投资者适当性安排				不适用			
报告期内公司债券的付息兑付情况				不适用			
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。				不适用			

**(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况**

经大公国际资信评估有限公司（简称“大公国际”）评定，目前公司上述债券的信用等级均为CCC。大公国际分别于2018年10月22日、2018年11月30日、2018年12月27日出具了新评级报告，对公司及“H6中弘01”的信用状况进行跟踪评级，将公司主体信用等级调整为C，“H6中弘01”、“H6弘债01”、“16弘债02”、“H6弘债03”信用等级调整为C，评级展望维持负面。

**(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	-20,420.83	-181,856.79	89%
流动比率	83.76%	89.37%	-6%
资产负债率	100.12%	91.18%	9%
速动比率	21.81%	23.23%	-1.42%
EBITDA 全部债务比	-0.84%	-6.90%	6%
利息保障倍数	-0.08	-0.63	87%
现金利息保障倍数	-8.84	1.22	-825%
EBITDA 利息保障倍数	-22.60	-0.63	-3488%
贷款偿还率	2.97%	11.47%	-8.5%
利息偿付率	16.73%	22.84%	-6.11%

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

目前公司的主营业务是房地产开发与销售。报告期内，公司由于资金紧张，公司现有在建地产项目基本上都处于停工状态。

#### 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

#### 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	169,901,655.25	133,781,560.49	21.26%	-144,454,664.68	-164,664,262.33	16.20%
物业服务	68,165,115.71	76,652,362.78	-12.45%	-6,412,940.45	843,978.99	-10.80%

#### 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

#### 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

1. 营业收入较上年同期减少58.06%，主要是由于报告期内房地产销售收入减少及KEE公司不再纳入合并所致。
2. 营业成本较上年同期减少57.52%，主要是收入减少成本相应减少所致。
3. 归属于上市公司普通股股东的净利润总额较上年同期增加42.12%，主要是由于本期亏损金额较上年度减少所致。

#### 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

#### 7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

### 2、执行新债务重组准则导致的会计政策变更

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组（2019）》（财会〔2019〕9 号）（以下简称“新债务重组准则”），该准则自 2019 年 6 月 17 日起施行。

根据新债务重组准则规定，本集团对 2019 年 1 月 1 日至新准则施行日（2019 年 6 月 17 日）之间发生的债务重组，根据准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不进行追溯调整。

## （2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## （3）与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本公司本年度合并范围比上年度减少 11 户

处置子公司：单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	股权处置方式	股权处置比例（%）	股权处置价款	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
安吉弘骏投资有限公司（5 家）	2019.7.1	法院强制执行股权划转；股权交接手续完成	股权抵债	100.00	192,173,102.00	104,451,283.47
浙江新奇世界影视文化投资有限公司（1 家）	2019.12.1					
Kee Holdings Company Limited（KEE 公司）5 家	2019.1.1	股权处置协议签订；股权交接手续完成	股权抵债	70.156	479,146,480.99	-44,520,513.01

注：

①子公司安吉弘骏投资有限公司、浙江新奇世界影视文化投资有限公司股权被处置

2019 年 6 月，子公司浙江新奇世界影视文化投资有限公司（以下简称“浙江新奇世界”）持有安吉弘骏投资有限公司（以下简称“安吉弘骏”）100%股权。为了抵偿债务，浙江新奇世界持有的安吉弘骏股权被依法裁定给联储证券有限责任公司抵偿债务。

2019 年 11 月，北京市第三中级人民法院于阿里拍卖平台对本集团持有浙江新奇世界股权进行拍卖，以抵偿债务。

②子公司 KEE 公司股权被处置

境外全资子公司 Glory Emperor Trading Limited（中文名称为“耀帝贸易有限公司”，以下简称“耀帝公司”）因未能按照约定赎回发行的全部优先股，耀帝公司持有的香港上市公司 KEE 公司股份 326,089,600 股股权被处置，股权处置是以要约的形式在香港联交所公开进行的，股权交易价格来源于“股份于最后交易日在联交所所报的收市价每股 1.35 港币溢价约 24.2%”做出的，最终交易价格每股 1.677 港币，即股权处置总价款为港币 546,852,259.20 元。因股权处置集团对 KEE 公司丧失控制权，自 2019 年 1 月 1 日不再将 KEE 公司纳入合并范围。

中弘控股股份有限公司

董事长：王继红

2020年6月23日